

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Di era globalisasi yang serba berkembang seperti sekarang ini memberikan dampak pada perkembangan ekonomi masyarakat dan pertumbuhan penduduk khususnya mempengaruhi bidang pembangunan di suatu daerah. Salah satu kebutuhan primer bagi masyarakat yang tidak dapat dihindari adalah rumah tinggal. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan berkumpul suatu keluarga. Setiap manusia pasti membutuhkan tempat untuk tinggal dan menghabiskan waktu bersama orang-orang tercinta, itulah mengapa rumah menjadi kebutuhan pokok manusia. Maka dari itu perumahan adalah salah satu solusi yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal.

Rumah merupakan salah satu objek yang mempunyai kedudukan penting bagi kehidupan manusia. Rumah merupakan kebutuhan setiap orang sebagai tempat tinggal dan tempat berlindung dari panas serta hujan. Semakin bertambah tahun, jumlah penduduk semakin bertambah. Di lain pihak, kenaikan harga tanah dan biaya pembangunan rumah menjadi faktor penghambat penyediaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.

Pada dasarnya, membangun rumah tidak harus mahal. Hal tersebut dapat dicapai dengan perencanaan dan desain rumah yang mengatur bangunan secara fungsional, serta penggunaan material yang paling efektif dan efisien.

Dalam merencanakan pembangunan perumahan ada beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan agar terstruktur dan sistematis ketika pelaksanaan pembangunan berlangsung. Beberapa aspek tersebut adalah : (1) kondisi daerah atau wilayah; (2) kondisi penduduk suatu daerah atau wilayah; (3) kondisi sosial dan tingkat ekonomi.

Pertama, kondisi daerah atau wilayah. Keadaan kawasan atau tempat suatu wilayah yang akan dibangun perumahan berhubungan dengan jarak lokasi dari pusat kota atau keramaian, posisi batas, bentuk dan luas. Selain itu, dilihat juga dari segi topografi kondisi daerah atau wilayah tersebut untuk mengetahui tinggi rendahnya bentuk permukaan bumi, seperti: dataran tinggi, dataran rendah, bukit dan lembah. Pertimbangan sumber daya air di daratan, baik air permukaan maupun air tanah.

Ke dua, kondisi penduduk suatu daerah atau wilayah. Penduduk adalah orang-orang yang mendiami suatu tempat. Penduduk yang bermukim di suatu daerah tertentu, pasti mempunyai karakteristik atau keadaan yang berbeda-beda. Hal ini disebabkan oleh beberapa aspek yang berpengaruh, di antaranya dilihat dari tingkat kepadatan penduduk suatu wilayah tersebut, keadaan sosial, tingkat ekonomi, mata pencaharian, maupun adat istiadat budayanya.

Ke tiga, kondisi sosial dan tingkat ekonomi masyarakat suatu wilayah. Kondisi sosial merupakan kemampuan seseorang secara personal dalam berinteraksi dengan orang lain atau masyarakat di sekitar lingkungannya. Dalam proses interaksi tersebut mengakibatkan munculnya perbedaan strata sosial yang akan berpengaruh pada kedudukan seseorang dalam kelompok atau masyarakat. Perbedaan strata sosial ditentukan oleh aktivitas ekonomi, pendidikan dan pendapatan seseorang tersebut. Faktor yang menentukan tinggi rendahnya keadaan sosial dan tingkat ekonomi seseorang dalam masyarakat adalah tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, jabatan, tingkat pendapatan, keadaan rumah tangga, maupun tempat tinggal.

Berdasarkan beberapa faktor yang telah dipaparkan di atas, Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah merupakan daerah atau wilayah yang termasuk cukup pesat perkembangan ekonomi maupun pertumbuhan penduduknya. Lokasi Desa Jantiharjo terletak kurang lebih 5 kilometer atau 10 menit dari pusat kota yaitu Alun-Alun Kabupaten Karanganyar. Lokasi tanah tersebut berada di Jalan Karanganyar-Matesih. Desa Jantiharjo termasuk daerah atau wilayah dataran rendah dengan sumber daya air bersih yang melimpah. Kondisi penduduk wilayah tersebut sangat

padat dan mayoritas penduduk asli, meskipun terdapat sebagian penduduk dari luar daerah. Mata pencaharian penduduk di lokasi tersebut adalah pegawai negeri sipil, swasta, dan buruh.

Adapun keadaan sosial dan tingkat ekonomi masyarakat di daerah Desa Jantiharjo yaitu masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di daerah tersebut menyebabkan kebutuhan ekonomi meningkat, salah satunya kebutuhan akan rumah hunian yang sangat di pertimbangkan oleh masyarakatnya. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, perumahan tidak hanya berupa rumah tetapi dilengkapi dengan infrastrukturnya. Maka, dibuatlah perumahan dengan membuat gambar rencana, menyusun anggaran biaya, mengetahui kelayakan investasi serta menentukan harga jual rumah.

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan serta penelitian yang telah ada sebelumnya, perencanaan dan studi kelayakan pembangunan perumahan perlu dikaji lebih lanjut untuk merencanakan pembangunan perumahan serta layak atau tidaknya perumahan tersebut dibangun dapat dilihat dari aspek pasar, teknis, finansial dan ekonomi. Penelitian ini diharapkan dapat membuka peluang berinvestasi bagi pengembang (*developer*) untuk mewujudkan solusi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan mempertimbangkan latar belakang masalah di atas, maka dapat disimpulkan rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Berapa besar permintaan akan rumah di wilayah Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar ?
2. Berapa besar total biaya investasi pembangunan perumahan dengan luas lahan 7.990 m<sup>2</sup> di Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar ?
3. Bagaimana kelayakan pembangunan perumahan di Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar ditinjau dari aspek finansial dan ekonomi ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui besaran jumlah kebutuhan akan rumah hunian yang diharapkan masyarakat, khususnya di daerah Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar.
2. Mendapatkan total biaya investasi pada pengembangan perumahan di Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar.
3. Mengetahui layak tidaknya rencana investasi pembangunan perumahan di Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar ditinjau dari aspek finansial dan ekonomi.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat mendatangkan manfaat teoretis dan manfaat praktis bagi berbagai pihak, diantaranya :

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan pengetahuan tentang teori yang berkaitan dengan perencanaan dan studi kelayakan pembangunan perumahan serta penerapan ilmu dalam perencanaan investasi dan desain bangunan khususnya bagi mahasiswa maupun pelajar.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat untuk mengetahui kriteria rumah yang diharapkan oleh masyarakat, khususnya Desa Jantiharjo maupun masyarakat pada umumnya sebagai pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang layak serta nyaman, dan dapat pula membuka peluang berinvestasi bagi pelaku usaha atau pengembang (*developer*).

### **E. Batasan Masalah**

Supaya tidak terjadi perluasan di dalam pembahasan, maka diberikan batasan-batasan secara teknis sebagai berikut :

1. Studi analisa dilakukan di wilayah Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar.
2. Objek penelitian berdasarkan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner terhadap Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan masyarakat di lingkup wilayah Kecamatan Karanganyar serta data sekunder dari BPS atau data dari kantor kecamatan bersangkutan.
3. Analisa manajemen keuangan didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi : *Payback Period (PP)*, *Return On Investment (ROI)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Break Even Point (BEP)*, *Profitability Index (PI)*.
4. Karena banyaknya jumlah masyarakat di Desa Jantiharjo, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, maka sampel kuesioner disebarkan kepada instansi pemerintah dan masyarakat sekitar Kecamatan Karanganyar.
5. Semua sumber data seperti analisis harga satuan pekerjaan, data kependudukan dan lain-lain, didapatkan dari instansi-instansi terkait di Kabupaten Karanganyar.
6. Studi kelayakan yang dikaji pada pembangunan perumahan tersebut, ditinjau dari aspek finansial dan ekonomi.